

(MODEL) LEVERING GROND & APPARTEMENTSRECHT**KREEK** in project **VLIETVOORDE**Ontwerp d.d. **10 juni 2026**

Vandaag, \*, verschenen voor mij,

Mr \*, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. \*, als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;

hierna te noemen: de "**verkoper**";

2. a. \*;
- b. \*;

hierna \*tezamen te noemen: de "**koper**".

**VOLMACHT**

Van de onder 1. gemelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht, die is gehecht aan een akte op \* voor mij, notaris, verleden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende:

1. KOOP/LEVERING/REGISTERGOED

De verkoper heeft met koper een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden registergoederen, hierna aangeduid als: de "**koopovereenkomst**".

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de eigenaar aan koper, die in levering aanvaardt\*, ieder voor de onverdeelde helft:

- (i) *het perceel grond met woning en verdere toebehoren te \* **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** \* (bouwnummer \*), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven;*
- (ii) *het perceel grond met twee parkeerplaatsen te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, groot \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is gegeven;*
- (iii) *het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complex-aanduiding \*-A, index \*, omvattende:*
  - a. *de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een ligplaats voor een pleziervaartuig te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd);*
  - b. *het een/vier en veertigste onverdeelde aandeel in de gemeenschap van het perceel grond in het nieuwbouwproject genaamd: 'Kreek', waar omheen vierenveertig (44) woningen, parkeerplaatsen en overige bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd, te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), aan of nabij de Veursestraatweg, plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 2466 (ontstaan uit inmiddels vervallen perceel 2440), groot zestien duizend zeven honderd drie en zeventig vierkante meter (16.773 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, tevens zijnde een met een publiekrechtelijke beperking gedeeltelijk belast registergoed, bekend onder monumentennummer 532521 in het rijksmonumentenregister, op basis van de Erfgoedwet en is*

*derhalve een (archeologisch) monument;*  
hierna tezamen aangeduid als: het "**verkochte**".

## 2. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De sub (i) en (ii) vermelde registergoederen alsmede het in de splitsing betrokken registergoed sub (iii) is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, van een afschrift van een akte van levering op \* verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, ter (gedeeltelijke) uitvoering van de "*Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord- Oost*" die op elf oktober tweeduizend achttien met de gemeente Leidschendam-Voorburg is gesloten, aangevuld bij Allonge van juli tweeduizend tweeëntwintig en Allonge van januari tweeduizend vierentwintig.

## 3. KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De tussen verkoper en koper afgesproken koopprijs bedraagt \*, inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting.

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper aan de notaris voldaan.

Verkoper is ermee bekend, dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is, dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

Eigenaar verleent verkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs.

## 4. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

De notariële kosten ter zake van de overdracht, de omzet- en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van verkoper.

## 5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

## 6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/BESTEMMING

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin het zich heden bevindt.

Het is verkoper en koper bekend dat de koper terzake de bouw van het verkochte een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met VORM 6D Wonen B.V., gevestigd te Papendrecht, hierna genoemd: de "**aannemer**" of "**Ondernemer**". Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in (onder meer) artikel 6 en 13 van de koopovereenkomst. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt ten tijde van de oplevering voor bewoning leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten en zoals opgenomen in (onder meer) artikel 6 van de koopovereenkomst.

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als woning met lig- en parkeerplaats(en), volgens de koopovereenkomst voor "*woningbouwdoeleinden*".

Vanaf heden komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in voorgenomde aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

## 7. OVER- OF ONDERMAAT

Indien van verschil blijkt tussen de werkelijke grootte van het verkochte en/of de in de splitsing in appartementsrechten betrokken grond en de uit de splitsingstekening blijken de grootte, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

## 8. GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart als volgt:

- a. eigenaar is bevoegd tot levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet (voorheen: Wet Voorkeursrecht Gemeenten);
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

## 9. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle rechten welke verkoper ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper en worden bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Verkoper is ter zake van gemelde overgang van rechten op koper tot geen enkele vrijwaring verplicht.

## 10. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Koper is bekend met de op \* voor genoemde notaris Tacken verleden akte van splitsing in appartementsrechten waarbij het verkochte sub (iii) is ontstaan, van welke akte een afschrift op \* is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, en het daarin van toepassing verklaarde reglement van splitsing, zijnde het "*modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021*" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zestien augustus tweeduizend éénentwintig voor Mr N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het vacante protocol van Mr C.T.T. van Rooijen, destijds notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24, en de daarop in voormelde akte van splitsing aangebrachte wijzigingen en aanvullingen.

Bij gemelde akte is tevens de vereniging van eigenaars genaamd: "*Vereniging van Eigenaars ligplaatsen "Kreek" te Leidschendam-Voorburg*", gevestigd te Leidschendam-Voorburg, opgericht, welke vereniging nog niet actief is.

Te dezer zake wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de splitsingsakte met betrekking tot verkoop en vervreemding van het verkochte sub 3, woordelijk luidende:

"Artikel 21

Overdracht

1. *Een appartementsrecht kan alleen in combinatie met de woning waar deze bij hoort (de bouwnummers zijn gelijk aan de indices) worden overgedragen en kan niet bij verkoop van die woning in eigendom door de eigenaar worden achtergehouden. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.*  
*Bij overtreding van het bepaalde in het vorige lid is de verkopende eigenaar, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de vereniging een direct opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van:*
  - a. *de koopprijs van het appartementsrecht; of*
  - b. *bij verkoop van de woning zonder het appartementsrecht, vijftentwintig procent (25 %) van de koopprijs van de woning."*

#### **11. OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN**

Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burendrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen, anders dan in deze akte vermeld;
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan;
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akten, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar voormelde akte van levering waarbij verkoper de eigendom verkreeg (deel \*, nummer \*), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

*"De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats in de staat waarin het zich thans bevindt, onmiddellijk na de ondertekening van deze akte en zoals bepaald in de koopovereenkomst. Daarin is tevens bepaald dat de koop is aangegaan onder de 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2004', hierna aangeduid als: "AVV 2004", welke een onverbrekkelijk geheel vormen met de koopovereenkomst. Een kopie van de AVV 2004 is aan deze akte gehecht."*

*enzovoorts;*

**A. voormelde akte (deel 61050, nummer 89), waarin woordelijk staat vermeld:**

*"6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:*

**A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:**

- (i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:*  
*"Ten behoeve van de perceelen vier en vijf en ten laste van perceel drie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar den openbaren weg langs den door den koper van perceel drie te maken weg.*  
*Het gedeelte van diens weg gelegen tusschen de perceelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de koopers der perceelen vier en vijf elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tusschen de woning en den straatweg moet worden aangelegd door den koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de koopers der perceelen drie, vier en vijf elk voor een/derde", zijnde perceel vier thans kadastraal bekend*

- als gemeente Veur sekte A nummers 1079 en 1080, perceel vijf als nummer 671 derzelfde gemeente en sekte en perceel drie als nummers 1009, 1010, 783 en 670 derzelfde gemeente en sekte."*
- (ii) *een akte van ruiling op tien maart negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor een waarnemer van mr. G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op dertien maart negentienhonderdtweeënzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4021, nummer 24, waarin woordelijk is vermeld:*  
*"De comparanten sub 1 en 3 in hoedanigheid als gemeld verklaarden nog dat ten laste van het de naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Veur sekte A nummer 783, en ten behoeve van het de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel der gemeente Veur sekte A nummer 671 en ten behoeve van het bij deze akte door de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verkregen strookje grond deel van voormeld kadastrale perceel gemeente veur sekte A nummer 783, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op voormeld perceel Veur sekte A nummer 783, zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3.*  
*De bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sekte A nummer 671 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sekte A nummer 783, komt voor zover dit recht wordt uitgeoefend over een strook grond gelegen op het meest noord-oostelijk gedeelte achter de kassen, eigendom van de door de comparant sub 1 vertegenwoordigde naamloze vennootschap, hierbij te vervallen."*
- (iii) *een akte van levering op acht juli negentienhonderd drieënnegentig voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf juli negentienhonderddrieënnegentig, in register Hypotheken 4, deel 10592, nummer 44, waarin woordelijk is vermeld:"*  
*"I. dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sekte A nummers 1079 en 1064;*  
*dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sekte A nummer 1237;*  
*dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021 nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sekte A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sekte A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:*  
*"wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sekte A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."*

*dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;*

*II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."*

**B. Voor wat betreft het Verkochte sub b.:**

- (i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:*  
*"Ten behoeve van percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg.*  
*Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde",*  
*en*  
*"Ten behoeve van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie A nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen.*  
*Ten behoeve van de perceelen vier en vijf en ten laste van perceel drie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar den openbaren weg langs den door de koper van perceel drie te maken weg.*  
*Het gedeelte van diens weg gelegen tusschen de perceelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de koopers der perceelen vier en vijf elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tusschen de woning en den straatweg moet worden aangelegd door den koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de koopers der perceelen, drie, vier en vijf, elk voor een/derde, zijnde perceel vier thans kadastraal bekend als gemeente Veur sectie A nummers 1079 en 1080, perceel vijf als nummer 671 derzelfde gemeente en sectie en perceel drie als nummers 1009, 1010, 783 en 670 derzelfde gemeente en sectie."*
- (ii) *een akte van scheiding en deling, op twaalf februari negentienhonderdzeventig verleden voor mr. N.P.C. Arriëns, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds*

te 's-Gravenhage) op twaalf februari negentienhonderd zestig, in register Hypotheken 4, deel 3361, nummer 21, waarin woordelijk is vermeld:

*“Voorts verklaarden de komparanten als erfdienstbaarheid een recht van uitweg ter breedte van 4 meter te vestigen met alle normaal gebruikelijke voertuigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 1080 en ten laste van nummer 1079, uit te oefenen langs de zuidwestgrens van laatstgenoemd perceel.”*

enzovoorts;

#### **Afspraken bestaand recht van overpad**

##### **Artikel 14.**

Op het niet verkochte deel van het Verkochte sub 1.a., te weten perceel nummer 1237, rust thans het recht van overpad over het bestaande pad noordoostelijk gelegen aan de bestaande woning, plaatselijk bekend Veursestraatweg 298 te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1451.

Koper zal ervoor zorgen dat de woning van Verkoper, gelet op het niet verkochte deel van het Verkochte sub 1.a. (perceel 1237), op een volwaardige wijze zal worden ontsloten. Na realisatie van deze volwaardige ontsluiting zal Verkoper afstand doen van het thans omschreven recht van overpad (ter indicatie medio tweeduizendveertien).".

Met het "Verkochte sub a." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1524 (ontstaan uit het inmiddels vervallen perceel met nummer 1237). Met het "Verkochte sub b." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1080; en

**B.** voormelde akte (deel 61069, nummer 108), waarin woordelijk staat vermeld:

"A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:

- (i) een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderd zeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderd zeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:

*“Ten behoeve van de percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg. Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde.”*

en

*“Ten behoeve van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie S nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen.”*

- (ii) een akte van levering, op twaalf februari negentienhonderd zestig verleden voor mr. N.P.C. Arriëns, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf februari negentienhonderd zestig, in register Hypotheken 4, deel 3361, nummer 21, waarin woordelijk is vermeld:  
*“Voorts verklaarden de komparanten als erfdienstbaarheid een recht van uitweg ter breedte van 4 meter te vestigen met alle normaal gebruikelijke voertuigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 1080 en ten laste van nummer 1079, uit te oefenen langs de zuidwestgrens van laatstgenoemd perceel.”*

- (iii) de hiervoor in artikel 5 bedoelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte sub b. verkreeg (deel 10592, nummer 44), waarin woordelijk is opgenomen:
- I "dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sectie A nummers 1079 en 1064;  
 dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237;  
 dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:  
 "wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sectie A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."  
 dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;  
 II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."
- Met het "Verkochte sub a." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1079.
- Uit de vandaag door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven informatie blijken geen andere publiekrechtelijke beperking dan die terzake het 'Kanaal van Corbulo':
- "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
- Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
- Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
- Datum in werking** 03-06-2021
- Afkomstig uit stuk** Hyp4 82875/105 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 03-06-2021;



*met bijbehorende in de daarvoor bestemde openbare registers ingeschreven 'openbare stukken', aan koper genoegzaam bekend. Koper aanvaardt deze beperkingen. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.*

*De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen."*

Per vandaag zijn geen andere beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend dan dat een gedeelte van het in appartementen gesplitste registergoed is belast met een publiekrechtelijke beperking terzake het 'Kanaal van Corbulo', bekend onder monumentnummer 532521 in het rijksmonumentenregister, op basis van de Erfgoedwet en is derhalve een (archeologisch) monument. Zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 82875, nummer 105. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

## **12. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Ter uitvoering van het in voornoemde Koop-, ontwikkel- realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord- Oost tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper bepaalde, woordelijk luidende:

*"14.2. Deze koop wordt aangegaan onder de AVV 2004, welke een onverbrekkelijk geheel vormen met deze Koopovereenkomst.";*  
enzovoorts;

### ***"18. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen***

*18.1 De ontwikkelaar en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in aan of boven het Plangebied en dan wel de opstallen op de bouw kavels voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met de eigenaar van de desbetreffende grond/opstal.*

*Partijen houden hierbij rekening met de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van de eigenaar, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering.";* alsmede

het dienaangaand bepaalde in artikel 6 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

*"6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te dulden*

*dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.";* en

**"Artikel 30 Waterschapverordening**

*De koper is verplicht het onderhoud van het water conform de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur uit te voeren. Zie hiervoor:*

*<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>*

*<https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/legger/legger-oppervlaktewateren/>;*

wordt hierbij, voor zover nog nodig, vastgelegd dat het hiervoor bepaalde kwalitatieve verplichtingen zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van genoemde gemeente. Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van de gemeente, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op haar huidige kantooradres: Koningin Wilhelminalaan 2, 2264 BM Leidschendam.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

Verkoper heeft koper een exemplaar van voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2004" ter hand gesteld en koper heeft van de inhoud daarvan kennis kunnen nemen.

**13. ONHERROEPELIJKE VOLMACHTEN**

1. Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper en alle medewerkers van Van Wijk en Zwart Notarissen te Leidschendam-Voorburg en Wassenaar om zonedig en voor zover mogelijk ten laste van de in appartementsrechten betrokken gemeenschap erfdienstbaarheden en zakelijke rechten van opstal te vestigen in verband met de aanwezigheid van kabels, leidingen en bijbehorende technische installaties, et cetera, ten behoeve van de nutsbedrijven, de gemeente Leidschendam-Voorburg en/of andere soortgelijke instanties.
2. Voorts geeft koper bij dezen volmacht aan ieder van de medewerkers van voornoemde notaris om zo nodig onderhavige akte dan wel voormelde akte van splitsing te rectificeren, indien zulks noodzakelijk blijkt te zijn alsmede in het belang van voornoemde vereniging van eigenaars en daarmee niet strijdig met het belang van koper.
3. Kadastraal titelonderzoek heeft plaatsgevonden met betrekking tot de hiervoor aangehaalde bepalingen uit voorgaande oude akten. Uit dat onderzoek kan geconcludeerd worden dat veel, zo niet alle, bepalingen hun directe relevantie hebben verloren door vermenging van kadastrale percelen, door verloop van tijd waardoor opstallen reeds lang niet meer aanwezig zijn, het inmiddels hebben van rechtstreekse toegang en dus uitweg of vaart op de openbare weg en/of waterwegen (de Vliet) en de komst van publiekrechtelijke regelgeving en omgevingsplannen met alle daarbij behorende waarborgen.  
Verkoper heeft zich ingespannen voor heden een 'opschoonactie' te voltooien waardoor het vermelden van de bijzondere bepalingen niet meer nodig zou zijn geweest omdat daar inmiddels door betrokkenen afstand van zou zijn gedaan, onder gelijktijdige vestiging van die rechten die wel nog relevantie hebben voor het reguleren van de situatie tussen de percelen ter plaatse. Dat proces is echter nog niet voltooid maar wordt door verkoper nog wel afgerond. Om dat te kunnen voltooien geeft koper bij deze tevens onherroepelijk volmacht aan verkoper en alle medewerkers van de notaris om als die werkzaamheden mede namens koper te kunnen verrichten zodat op enig moment het beëindigen van die oude

rechten en bepalingen bij notariële akte geconstateerd kan worden, alsmede eventueel nieuwe erfdienstbaarheden te vestigen ter respectering en vervanging van oude rechten.

Verkoper en de notaris zullen koper geïnformeerd houden over de voortgang van dit proces en koper zal een ontwerp van bedoelde notariële akte ter beoordeling ontvangen zodra deze door de notaris is opgesteld alvorens deze verleden wordt.

#### 14. BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

De bodem zal bij inbezitting van de te bouwen opstallen geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 van de koopovereenkomst is omschreven.

Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 11 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

*"11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.*

*11.3 Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:*

- (i) redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem bestaat, en*
- (ii) onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken."*

Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen publiekrechtelijke beperkingen voor de bodem zoals nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

#### 15. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

#### 16. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

#### FISCALE VERKLARING

Het verkochte is een registergoed in de zin van artikel 11 eerste lid, onderdeel a, onder 1 juncto vierde lid onderdeel d van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Ter zake van de onderhavige levering is derhalve omzetbelasting verschuldigd.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

De koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Mitsdien is de koper van mening ter zake van zijn verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

#### KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om